

Hamburg – Groß Flottbek

# Une maison chargée d'histoire et d'avenir ! Dans un emplacement de choix à Groß Flottbek.

**CODE DU BIEN: 25132032**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 1.690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 815 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25132032	Prix d'achat	1.690.000 EUR
Surface habitable	ca. 189 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1934	Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

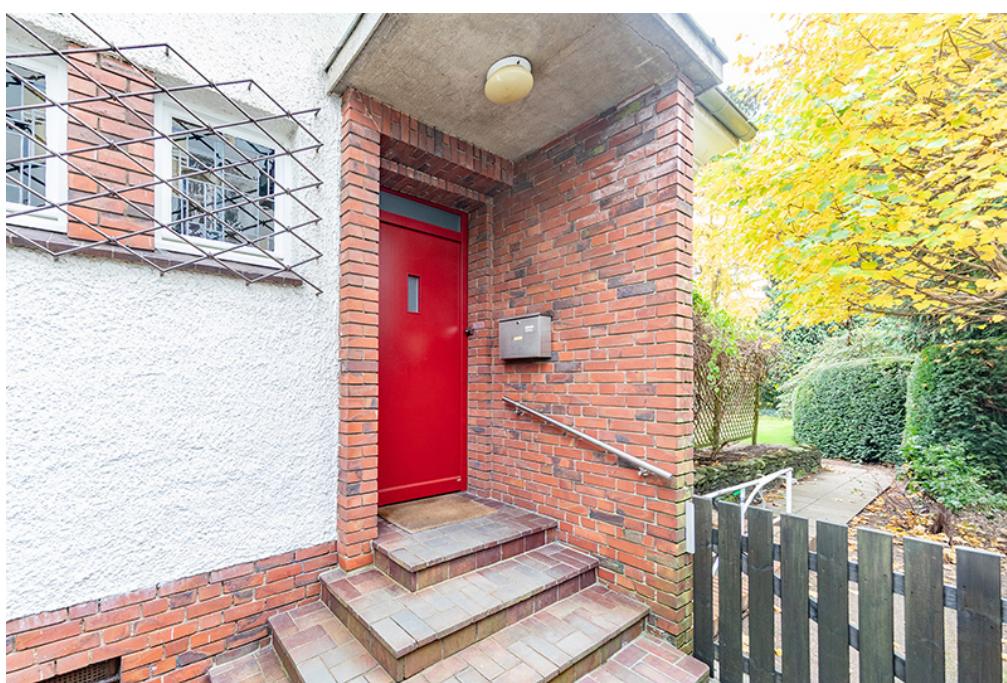
**CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	21.11.2035	Consommation d'énergie	264.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1934

CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1934, allie le charme intemporel de son époque à une configuration familiale et un fort potentiel d'aménagement. Son magnifique terrain exposé plein sud, arboré d'arbres matures, est particulièrement attrayant. Bien entretenue, la maison nécessite toutefois des travaux de rénovation, ce qui la rend idéale pour les acquéreurs appréciant l'architecture classique et souhaitant concevoir leur nouvelle demeure selon leurs envies. Le caractère distinctif de cette propriété d'époque se révèle dès l'entrée : hauts plafonds jusqu'à 3,10 mètres, subtils détails en stuc et parquets d'origine en pin pitchpin et à chevrons confèrent aux pièces une atmosphère chaleureuse et élégante. L'agencement spacieux est parfaitement adapté à la vie de famille et offre trois pièces aux proportions harmonieuses à l'étage. Le grenier aménagé offre une pièce supplémentaire et peut être transformé en un studio lumineux ou en chambres supplémentaires. Salle de jeux pour enfants, chambre moderne ou bureau élégant, cet espace offre de multiples possibilités. Son terrain d'environ 815 m<sup>2</sup> exposé plein sud est un atout majeur. Les arbres matures créent une atmosphère idyllique et abritée, offrant un vaste espace pour jouer, se détendre et jardiner. Située dans le quartier prisé de Groß Flottbek, cette propriété allie le calme d'une vie familiale à la proximité des commodités. Écoles, crèches, commerces et gare de S-Bahn sont facilement accessibles. La proximité de parcs populaires et des charmantes rues des rives de l'Elbe rend cette adresse particulièrement attrayante. Une maison chargée d'histoire, de caractère et au potentiel immense – un lieu où vos rêves de vie peuvent prendre forme.

**CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Détails des commodités

- \* Original-Pitchpinedielen sowie Fischgrätparkett
- \* Kaminofen
- \* Dezenter Stuck
- \* Hamburger Fußleisten
- \* Hohe Decken, teils 3,10 m
- \* Aufbereitete Echtholztreppe
- \* Kamin
- \* Sauna
- \* Schöner, eingewachsener Südgarten
- \* Carport

**CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Tout sur l'emplacement

Der grüne und elbnahe Stadtteil Groß Flottbek gehört zu den schönsten, sowie familienfreundlichsten Stadtteilen im Westen von Hamburg.

Alleine drei Gymnasien, zwei Grundschulen sowie drei Kindergärten sind fußläufig wie auch mit dem Fahrrad in Kürze zu erreichen.

Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Der nahe gelegene Botanische Garten, Jenischpark und der Elbstrand laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Boutiquen und Restaurants befinden sich in wenigen Gehminuten entfernt im Ortskern von Groß Flottbek in der Waitzstraße.

Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ein.

Die S-Bahn-Station Othmarschen liegt fast um die Ecke, nur ca. 650 m entfernt. Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt ca. 15 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist ebenfalls durch die S-Bahn gegeben. Auch diverse Buslinien sind zu Fuß zu erreichen.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger „Neumühlen/Oevelgönne“.

Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt binnen 15 Minuten.

Der einzigartige Charme dieses Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Elbe wie auch der Hamburger Innenstadt machen die Attraktivität dieses Standortes aus.

**CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 264.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)